

التاريخ : 2015-03-30

إشارتنا : JM-15-03-1135

السادة / بورصة عمان المحترمين.

دائرة الإفصاح.

تحية طيبة وبعد،

الموضوع / الميزانية العمومية للشركة

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بتعليمات إفصاح الشركات المصدرة
والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق، نرفق لكم طيه نسخة (صورة) عن الميزانية
العمومية والبيانات المالية الموحدة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع
الصناعية (مساكن كابيتال) كما هي في 31/كانون أول/2014.

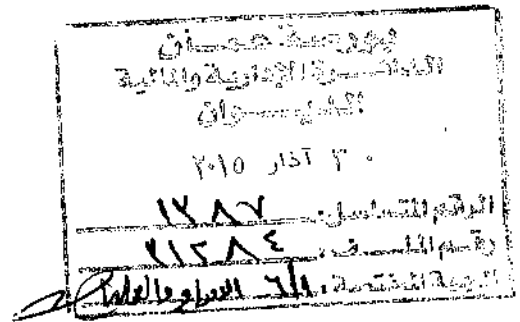
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

سفيان البوبلي

المدير المالي




masakencapital
مساكن كابيتال





شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
المحتويات

صفحة	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٣	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٤	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٩ - ٢٤	

المجموعة المهنية العربية
الأردن - عمان - شارع الملكة رانيا - مجمع رقم 69
هاتف: +962-6-5673001 فاكس: +962-6-5677706
ص ب 963699 عمان 11196 الأردن
www.rsmjordan.com info@rsmjordan.com

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي
شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة العرفقة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية " شركة مساهمة عامة " والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في القوائم المالية الموحدة، تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات المستقل، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ مدقق الحسابات المستقل في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة والمتعلقة بالإعداد والمرض العادل للقوائم المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة. ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم المرض الإجمالي للقوائم المالية الموحدة.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية " شركة مساهمة عامة " كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ٩ آذار ٢٠١٥

نسليم شاهين
إجازة رقم (٨١٢)

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٢٠١٣ بالدينار	٢٠١٤ بالدينار	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٤٤ ٢٦٢	٥٣ ٩٦٢	٣	الممتلكات والمعدات
١٣ ٢٩٧ ٣٨٠	١٣ ٢٦٧ ٦٨٧	٤	استثمارات عقارية، بالصافي
١	١		استثمار في شركة زميلة
٢٩٤ ٤٠٨	٥٥ ٨٣٣	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
١ ٠٩٥ ٢٨٩	١ ٠٩٥ ٢٨٩	١٥	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
١٠ ٠٠٠	٠٠٠		شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
١٤ ٧٤١ ٣٤٠	١٤ ٤٧٢ ٧٧٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٦٤ ١٠٩	٨٠ ٤٠٣	٦	أرصدة مدينة أخرى
٤٢٠ ٧٠٦	٨٨ ٥٩٣		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٥ ٥٤٨	١٠ ٧٥١		ذمم وسطاء ماليين ومدينة أخرى
٣٧٩ ٦٤٧	٣٣٢ ٢١٥	٧	ذمم مستأجرين
١٣ ١٤٢	١٤ ٠٤٢	١٥	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٧٤ ٢٩٠	٩٥ ٠١٧		شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٦٨ ٧٤٥	٤ ٤١٤	٨	النقد وما في حكمه
١ ٠٣٦ ١٨٧	٦٢٥ ٤٣٥		مجموع الموجودات المتداولة
١٥ ٧٧٧ ٥٢٧	١٥ ٠٩٨ ٢٠٧		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	٩	رأس المال المصرح والمندفوع
(٤٨٥ ٩١٨)	(٣٠٠ ٠٠٠)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٩١ ٧٧٣)	(٦٠١ ٢٣٠)		خسائر متراكمة
١١ ٦٦٢ ٣٠٩	١١ ٣٣٨ ٦٧٠		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١ ٨٧٥ ٠٠٠	١ ١٢٥ ٠٠٠	١٠	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
١ ٨٧٥ ٠٠٠	١ ١٢٥ ٠٠٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١ ٤٧٢ ١١٣	١ ٣٣٥ ٠٩٧	١٠	تسهيلات ائتمانية تستحق خلال عام
١١٨ ٦٣٨	١١٥ ٦٦٨		ذمم دائنة
٢١٩ ٥٩٥	٢٠٥ ٤٧٥		إيرادات غير مكتسبة
٢٧٨ ٩٧٦	٧٥٩ ٥٣٤	١٥	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٨ ٨٧٩	٨ ٨٧٩		أمانات وديات المساهمين
١٤٢ ٠١٧	٢٠٩ ٨٨٤	١١	أرصدة دائنة أخرى
٢ ٢٤٠ ٢١٨	٢ ٦٣٤ ٥٣٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٤ ١١٥ ٢١٨	٣ ٧٥٩ ٥٣٧		مجموع المطلوبات
١٥ ٧٧٧ ٥٢٧	١٥ ٠٩٨ ٢٠٧		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٢٠١٣ بالدينار	٢٠١٤ بالدينار	إيضاحات	
٥٦٩ ٦٦٥	٦٠٢ ٣٣٧		إيرادات المجمع التجاري
(٢٠٢ ٥٣٥)	(١٧٨ ٦١٨)	١٢	مصاريف المجمع التجاري
٣٦٧ ١٣٠	٤٢٣ ٧١٩		مجمّل الربح
(٧٧ ٩٤٤)	(١١ ٠٠٦)		(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٤ ٧٧٧	(٤٢ ٥١٧)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١٤٣ ٨٤٤)	(١٤٩ ٥٧١)	١٣	مصاريف إدارية
(٣٦٩ ١٣١)	(٣٠٣ ٩٣٦)		مصاريف تمويل
...	(٣ ٠٢٤)		مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
(١٥ ٣٣٩)	(١ ٧٠٠)		عمولات بيع وشراء أسهم
٩٤ ٥٠٠	...		أرباح استثمارات خارجية
(١١٩ ٨٥١)	(٨٨ ٠٣٥)		خسارة السنة
(٠.٠٠٠٨)	(٠.٠٠٠٧)	١٤	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٢٠١٣ بالدينار	٢٠١٤ بالدينار	
(١١٩ ٨٥١)	(٨٨ ٠٣٥)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
٨٥ ٣٦٥	(٨٦ ٦٦٧)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
(٣٤ ٤٨٦)	(١٧٤ ٧٠٢)	إجمالي الدخل الشامل للسنة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأرض لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

رأس المال المدفوع	التغير المتراكم في القيمة العادلة	خسائر متراكمة	المجموع
١٨.٠٠٠.٠٠٠	(٥٠٧.٨٩٧)	(٥٧٩.٥٣٠.٨)	١١.٦٩٦.٧٩٥
٠٠٠	٨٥.٣٦٥	(١١٩.٨٥١)	(٣٤.٤٨١)
٠٠٠	(٦٣.٣٨٦)	٦٣.٣٨٦	٠٠٠
(٥٧٦.٠٠٠)	٠٠٠	٥٧٦.٠٠٠	٠٠٠
١٢.٢٤٠.٠٠٠	(٤٨٥.٩١٨)	(٩١.٧٧٣)	١١.٦٦٢.٣٠٩
٠٠٠	(٨٦.٦٦٧)	(٨٨.٠٣٥)	(١٧٤.٧٠٣)
٠٠٠	٢٦٦.٦٦٧	(٤١٦.٦٦٧)	(١٥٠.٠٠٠)
٠٠٠	٥.٩١٨	(٤.٨٥٥)	١.٠٦٣
١٢.٢٤٠.٠٠٠	(٣٠٠.٠٠٠)	(٦٠١.٢٣٠)	١١.٣٣٨.٦٧٠

الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
إجمالي الدخل الشامل للسنة
بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
تخفيض رأس المال
الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
إجمالي الدخل الشامل للسنة
الحصول من التغير المتراكم في القيمة العادلة إلى الخسائر المتراكمة
بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١

بموجب تعليمات السلطات الرقابية يحظر التصرف بالمتغير المتراكم في القيمة العادلة بما في ذلك الرسملة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بقدر ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد المدون من الأرباح القابلة للتوزيع إستناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٢٠١٣ بالدينار	٢٠١٤ بالدينار	
		الأنشطة التشغيلية
(١١٩ ٨٥١)	(٨٨ ٠٣٥)	خسارة السنة
٣٧ ٨٩٩	٣٧ ٤٤٥	استهلاكات
٠٠٠	٣ ٠٢٤	مخصص نهم مشكوك في تحصيلها
٢٤ ٧٧٧	٤٢ ٥١٧	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
		التغير في رأس المال العامل
١٨٤ ٠٠٣	٤٧٩ ٦٥٨	نهم جهات ذات علاقة
١٠٣ ٣٤٥	(١٠ ٧٢٧)	شيكات برسم التحصيل
(٦٥ ٧٣٣)	٢٨٩ ٥٩٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢ ٩٦٢	(٢ ٩٧٠)	نهم دائنة
(١١٥ ٠٥٤)	٤٧ ٤٣٢	نهم المستأجرين
١ ١٠٣	(١٦ ٢٩٤)	أرصدة مدينة أخرى
(٤١ ٦٢٤)	(١٤ ١٢٠)	إيرادات غير مكتسبة
١٩٦ ٠٧٩	١ ٧٧٣	نهم وسطاء ماليين ومدينة أخرى
٩٢ ٢٩٧	٦٧ ٨٦٧	أرصدة دائنة أخرى
٣٠٠ ٢٠٣	٨٣٧ ١٦٦	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		الأنشطة الاستثمارية
٢٨٧ ٥١٤	٢ ٩٧١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٤٩٨	(١٧ ٤٥٢)	الممتلكات والمعدات
٢٨٨ ٠١٢	(١٤ ٤٨١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات الاستثمار
		الأنشطة التمويلية
(٦٣١ ٦٥٤)	(٨٨٧ ٠١٦)	تسهيلات ائتمانية
(٦٣١ ٦٥٤)	(٨٨٧ ٠١٦)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
(٤٣ ٤٣٩)	(٦٤ ٣٣١)	التغير في النقد وما في حكمه
١١٢ ١٨٤	٦٨ ٧٤٥	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦٨ ٧٤٥	٤ ٤١٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم المالية الموحدة ويجب أن تقرأ معها

١. عام

تأسست شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية كشركة مساهمة عامة بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠٠٨ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة الأردنية تحت الرقم (٤٥٥). ان مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ آب ٢٠٠٨، ومن أهم غايات الشركة شراء الأراضي وفرزها وتطويرها وبيعها وإقامة المشاريع الإسكانية والاستثمارية والصناعية عليها.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

بتاريخ ٢١ تموز ٢٠١٣ تم تخفيض رأس مال الشركة بنسبة (٣٢%) من رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع والبالغ (١٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم/دينار وقيمة (٥,٧٦٠,٠٠٠) سهم/دينار وذلك لغايات إطفاء معظم الخسائر المتراكمة البالغة (٥,٧٩٥,٣٠٨) سهم/دينار كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢، ليصبح رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به بعد التخفيض (١٢,٢٤٠,٠٠٠) سهم/دينار، حيث تم استكمال جميع الاجراءات القانونية لدى الجهات الرسمية.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٩ آذار ٢٠١٥، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

ان الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح رقم (١٩ أ).

أسس توحيد القوائم المالية الموحدة

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والائرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية الموحدة للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم اجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع الشركة الأم:

نسبة التملك	رأس المال	النشاط	اسم الشركة التابعة
١٠٠%	١٥٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن عمان للتطوير العقاري
١٠٠%	١٠٠٠	تحليل مالي	شركة أكاديمية مساكن للتدريب والاستشارات المالية
١٠٠%	٥٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن بلعم للتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم اليقين وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تعتقد إدارة الشركة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التندني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تندني في قيمتها ويتم أخذ هذا التندني في قائمة الدخل الشامل للسنة.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

١٠%	أثاث وديكورات
٢٥%	أجهزة كهربائية وحاسوب
١٥%	السيارات

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التندني في قائمة الدخل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في الأراضي والأبنية التي يحتفظ بها للحصول على إيجارات أو لحين زيادة قيمتها ولا تشتمل على الأراضي والأبنية المستخدمة في أنشطة الشركة الاعتيادية أو لأغراض إدارية. تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها وينسب سنوية تبلغ ٢٪.

الاستثمار في الشركات الزميلة

يظهر الاستثمار في الشركة الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس قائمة الدخل الموحدة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة يتم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركات بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركات في رأسمال الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في غير أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة في بند مستقل.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأكوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية بدون تنزيل أية مصروفات مصاحبه لها، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدلي في قيمتها.

الذمم والأرصدة المدينة الأخرى

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتحويل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

التسهيلات الائتمانية

يتم الاعتراف بالفروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالفروض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند سداد المطلوبات، وهكذا خلال عملية حساب الإطفاء لأسلوب معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة باعتبار أي خصم أو علاوة اقتناء والرسوم والتكاليف وهي جزء لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي وتدرج مصروفات التمويل في قائمة الدخل الموحدة.

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

يتم إثبات الذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، -على سبيل المثال في إطار عقد التأمين -يتم الاعتراف بالاسترداد كأصل منفصل فقط عندما يكون الاسترداد مؤكداً ويظهر المصروف المرتبط بهذا المخصص بقائمة الدخل الموحدة بالصافي بعد خصم الاسترداد. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في القوائم المالية الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم تسجيل الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة ويستثنى من الإيرادات الخصومات ومردودات المبيعات.

يتم إثبات إيرادات المبيعات عندما تنتقل مخاطر الملكية للبضائع جوهرياً إلى المشتري.

يتم تحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم إظهار القوائم المالية الموحدة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم وتقوم كل من الشركات التابعة بتحديد عملتها الرئيسية.

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.

كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ المركز المالي. ويتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الشركات التابعة والتي تختلف عملاتها الرئيسية عن عملة إظهار القوائم المالية الموحدة بأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحد. كما يتم تحويل الإيرادات والمصاريف باستخدام معدل أسعار الصرف خلال السنة. ويتم تسجيل فروقات التحويل في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتقزير في الفترة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتقزير لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية والدول التي تعمل بها الشركات التابعة

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٣. الممتلكات والمعدات

القيمة الدفترية	الديكورات دينار	الأثاث دينار	الأجهزة المكتبية والكمبيوتر دينار	السيارات دينار	المجموع دينار
٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٢٨٨١٠	٢٢١٦٤	٢٣٩٥٦	٦٠٠٠	٨٠٩٣٠
إضافات	٨٦٥٠	٣٦٦٠	٥١٤٢	٠٠٠	١٧٤٥٢
٣١ كانون الأول ٢٠١٤	٣٧٤٦٠	٢٥٨٢٤	٢٩٠٩٨	٦٠٠٠	٩٨٣٨٢
الاستهلاك المتراكم					
٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٧٧٣٤	٦٥٧١	١٩٩٦٣	٢٤٠٠	٣٦٦٦٨
استهلاك السنة	٢٧٨١	٢٣١٦	١٧٥٥	٩٠٠	٧٧٥٢
٣١ كانون الأول ٢٠١٤	١٠٥١٥	٨٨٨٧	٢١٧١٨	٣٣٠٠	٤٤٤٢٠
القيمة الدفترية					
٣١ كانون الأول ٢٠١٤	٢٦٩٤٥	١٦٩٣٧	٧٣٨٠	٢٧٠٠	٥٣٩٦٢
٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٢١٠٧٦	١٥٥٩٣	٣٩٩٣	٣٦٠٠	٤٤٢٦٢

٤. استثمارات عقارية، بالصافي

٢٠١٤	٢٠١٣	
بالدينار	بالدينار	
٥٥٣٦٧٥	٥٥٣٦٧٥	فيلا سكنية *
١١٣٣٢٧٣٨	١١٣٣٢٧٣٨	أراضي
١٤٨٤٦٥١	١٤٨٤٦٥١	المجمع التجاري
(٧٣٦٨٤)	(١٠٣٣٧٧)	الاستهلاك المتراكم
١٣٢٩٧٣٨٠	١٣٢٦٧٦٨٧	

- قامت الشركة خلال العام ٢٠١٢ بتملك فيلا سكنية في مشروع الضاحية الأندلسية بموجب عقد بيع مع الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع الإسكانية وسوف يتم إتمام واستكمال تسجيلها باسم الشركة خلال العام ٢٠١٥.
- يتضمن بند الاستثمارات العقارية حصة الشركة في قطعة أرض في إمارة دبي - الإمارات العربية المتحدة تبلغ قيمتها الدفترية (٢٧٥ ٦٧١) دينار بنسبة مشاركة تبلغ ٦,٦٦%، مسجلة باسم أحد الشركاء في الأرض ومعززة بموجب اقرار خطي بأحقية الشركة للحصة المذكورة، وحيث أنه لم يتم تسجيل هذه الحصة رسمياً في دائرة الأراضي والأموال في إمارة دبي قامت الشركة خلال عام ٢٠١٤ برفع قضية على هذا الشريك وصدر قرار من المحكمة بالحجز على رصيده في البنك العربي بقيمة المبلغ المذكور أعلاه وسيتم تنفيذ هذا الحكم خلال عام ٢٠١٥.
- إن الأرض والمجمع التجاري المقام عليها مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة.
- لم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في نهاية عام ٢٠١٤ لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- لا يسمح ببيع الاستثمارات العقارية لمدة (٥) سنوات من تاريخ تملكها إلا بموافقة وزير المالية بالتنسيق من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة وذلك حسب التشريعات والقوانين السارية.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٥. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

٢٠١٣	٢٠١٤
بالدينار	بالدينار
٢٧١ ٩٠٨	٣٣ ٣٣٣
٢٢ ٥٠٠	٢٢ ٥٠٠
٢٩٤ ٤٠٨	٥٥ ٨٣٣

أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
أسهم غير مدرجة في أسواق مالية*

* تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية بمبلغ ٢٢ ٥٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وتظهر بالقيمة العادلة التي تم تقديرها من قبل إدارة الشركة والمساوية تقريباً للتكلفة الدفترية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، والإدارة ليست على علم بأي مؤشرات على انخفاض قيمة تلك الاستثمارات.

٦. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤
بالدينار	بالدينار
٥٦ ١٩٧	٧١ ٩٧١
٢ ٦١٢	٢ ٦١٢
٤ ٢٨٠	٤ ٨٠٠
١ ٠٢٠	١ ٠٢٠
٦٤ ١٠٩	٨٠ ٤٠٣

أمانات ضريبة دخل
مصاريف مدفوعة مقدماً
ذمم موظفين
تأمينات مستردة

٧. ذمم مستأجرين

٢٠١٣	٢٠١٤
بالدينار	بالدينار
٤٠٢ ٧٥٠	٣٥٥ ٣١٨
(٢٣ ١٠٣)	(٢٣ ١٠٣)
٣٧٩ ٦٤٧	٣٣٢ ٢١٥

ذمم مستأجرين
مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٨. النقد وما في حكمه

٢٠١٣	٢٠١٤
بالدينار	بالدينار
٥٠٠	٥٠٠
٦٨ ٧٤٥	٣ ٩١٤
٦٨ ٧٤٥	٤ ٤١٤

نقد في الصندوق
حسابات جارية لدى البنوك

٩. رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (١٢ ٢٤٠ ٠٠٠) دينار أردني مقسم الى (١٢ ٢٤٠ ٠٠٠) سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

١٠. تسهيلات ائتمانية

نوع التسهيلات	العملة	تاريخ الاستحقاق	سعر الفائدة	الرصيد القائم
قرض	دينار أردني	٢٠١٧-٢٠١٤	%٩	٢ ٣٠٨ ٣١٠
جاري مدين	دينار أردني	٢٠١٥	%٩	١٥١ ٧٨٧
				٢ ٤٦٠ ٠٩٧

تم منح التسهيلات الائتمانية الواردة أعلاه بضمان رهن الأرض والمجمع التجاري المقام عليها.

١١. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤
بالدينار	بالدينار
١١٨ ٣٦١	١٨٦ ١٧١
٢٣ ٥٨٧	٢٣ ٥٨٧
٦٩	١٢٦
١٤٢ ٠١٧	٢٠٩ ٨٨٤

مصاريف مستحقة
مخصص ضريبة الدخل
أمانات ضريبة دخل

شركة مساكن الأرن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

١٢. مصاريف المجمع التجاري

٢٠١٣	٢٠١٤
بالدينار	بالدينار
٩٨ ٥٣٣	٧٧ ٢٠٤
٢٩ ٦٩٣	٢٩ ٦٩٣
٤٠ ٤٩٤	٣٤ ٩٦٢
١٨ ٤٥٠	١٦ ٢٠٠
٩ ٦٥٢	٨ ٤٠٠
١ ٦٠٣	١ ٥٨٦
٤ ١١٠	١٠ ٥٧٣
٢٠٢ ٥٣٥	١٧٨ ٦١٨

مسققات
استهلاك المجمع التجاري
كهرباء ومياه
أمن وحماية
نظافة
تأمين
صيانة

١٣. مصاريف إدارية

٢٠١٣	٢٠١٤
بالدينار	بالدينار
٦١ ١٦٢	٧٣ ٨٦٦
٥ ٨٧٤	٨ ٧٧٦
١٢ ٢٣٧	٨ ٩٩٠
١٠ ٤٤٠	٨ ٧٠٠
٩ ٢٣٨	٦ ٢٧٠
٨ ٤٦٠	٩ ٠٩٩
٨ ٢٠٦	٧ ٧٥٢
٦ ٠٠٦	٥ ١٨٩
٥ ٨٧٠	٢ ٨٥٦
٣ ٥٨٨	٤ ٠٨١
٣ ٢٠٠	٢ ٩٠٠
٢ ٩٤٢	١ ٩٧٩
١ ٨٠٢	١ ٧٧٦
١ ٥٩١	١ ٤٩٦
١ ٥٦٢	١ ٣٣٤
٣٨٣	٢ ٣١٧
١ ٢٨٣	٢ ١٩٠
١٤٣ ٨٤٤	١٤٩ ٥٧١

رواتب وأجور وملحقاتها
الضمان الاجتماعي
رسوم حكومية
أتعاب مهنية
اشتراكات
تأمين صحي
استهلاكات
استشارات
اجتماعات الهيئة العامة
كهرباء ومياه
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
مصاريف بنكية
صيانة وتمديدات
هاتف
سيارات
قرطاسية ومطبوعات
أخرى

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

١٤. حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

خسارة السنة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم

٢٠١٣	٢٠١٤
بالدينار	بالدينار
(١١٩ ٨٥١)	(٨٨ ٠٣٥)
١٥ ٤١٩ ٩٤٥	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠
(٠.٠٠٨)	(٠.٠٠٧)

١٥. ذمم جهات ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات التابعة والزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا للشركة والشركات المسيطر عليها من قبل تلك الجهات.
ويخلص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٤:

إسم الشركة	طبيعة التعامل	الرصيد القائم
		مدى
		دائن
خالد عبد الكريم الدحلة	تشغيلي	١٤ ٠٤٢
اللجين لتطوير الأراضي *	تمويلي	٨٠٢ ٣٧٠
المتخصصة لتدوير النفايات	تمويلي	٢٩٢ ٩١٩
كفاح المحارمة **	تمويلي	٧٥٩ ٥٣٤

* يمثل هذا الرصيد تمويل الشركة (٣٠% مقدار حصتنا في رأسمال الشركة) للشركة الزميلة شركة اللجين لتطوير الأراضي لشراء قطعة أرض في منطقة حوارة.

** بلغ حجم التمويل الممنوح للشركة من قبل رئيس مجلس الإدارة مبلغ ٧٥٩ ٥٣٤ دينار، ولا يخضع هذا التمويل لتاريخ استحقاق ولا يتقاضى عليه أي فائدة.

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عام ٢٠١٤ ما قيمته (٢٣ ٠٠٠) دينار مقابل (٢٣ ٣٧٠) دينار لعام ٢٠١٣.

١٦. الوضع الضريبي

مساكن الأردن:

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ نظرا لعدم وجود دخل خاضع للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن السنوات (٢٠١٠ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣) ولم تقم الدائرة لغاية تاريخه بالتدقيق على القوائم المالية للشركة.

تم قبول الاقرار المقدم عن السنة المالية ٢٠١١ ضمن العينة غير المدققة.

مساكن الحجاز:

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ كون المسققات تفوق قيمة الضريبة المستحقة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن السنوات (٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣) ولم تقم الدائرة لغاية تاريخه بالتدقيق على القوائم المالية للشركة.

١٧. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الائتمانية والذمم الدائنة.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في القوائم المالية الموحدة.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

ويُلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

٣١ كانون الأول ٢٠١٤		أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات ائتمانية	١ ٣٣٥ ٠٩٧	١ ١٢٥ ٠٠٠	٢ ٤٦٠ ٠٩٧	
ذمم دائنة	١١٥ ٦٦٨	...	١١٥ ٦٦٨	
إيرادات غير مكتسبة	٢٠٥ ٤٧٥	...	٢٠٥ ٤٧٥	
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	٧٥٩ ٥٣٤	...	٧٥٩ ٥٣٤	
أمانات رديات المساهمين	٨ ٨٧٩	...	٨ ٨٧٩	
أرصدة دائنة أخرى	٢٠٩ ٨٨٤	...	٢٠٩ ٨٨٤	
	٢ ٦٣٤ ٥٣٧	١ ١٢٥ ٠٠٠	٣ ٧٥٩ ٥٣٧	

٣١ كانون الأول ٢٠١٣		أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات ائتمانية	١ ٤٧٢ ١١٣	١ ٨٧٥ ٠٠٠	٣ ٣٤٧ ١١٣	
ذمم دائنة	١١٨ ٦٣٨	...	١١٨ ٦٣٨	
إيرادات غير مكتسبة	٢١٩ ٥٩٥	...	٢١٩ ٥٩٥	
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	٢٧٨ ٩٧٦	...	٢٧٨ ٩٧٦	
أمانات رديات المساهمين	٨ ٨٧٩	...	٨ ٨٧٩	
أرصدة دائنة أخرى	١٤٢ ٠١٧	...	١٤٢ ٠١٧	
	٢ ٢٤٠ ٢١٨	١ ٨٧٥ ٠٠٠	٤ ١١٥ ٢١٨	

١٨. إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس المال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم الشركة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ١١ ٣٣٨ ٦٧٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ مقابل ١١ ٦٦٢ ٣٠٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

١٩. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أ. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة:

تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية في إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة، والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية للمعاملات والترتيبات المستقبلية:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢): عرض الأدوات المالية - النقص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية.
توضح هذه التعديلات المتطلبات المتعلقة بالنقص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية، وتحديد معنى الحقوق القانونية الملزمة للنقص، التحقق والتسوية في نفس الوقت.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦): التدني في الموجودات - الإفصاحات حول المبلغ القابل للاسترداد للموجودات غير المالية

تلغي هذه التعديلات متطلبات الإفصاح عن المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد والتي وزعت الشهرة أو الموجودات غير الملموسة ذات العمر الزمني غير المحدد بناءً عليها في حالة عدم وجود تدني أو عدم استعادة قيمة التدني لوحدة توليد النقد المتعلقة بها. كما قدمت هذه التعديلات متطلبات إفصاح إضافية والتي تكون ملائمة عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو لوحدة توليد النقد يقاس بالقيمة العادلة مطروحاً منه تكاليف الاستبعاد.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): الأدوات المالية، الاعتراف والقياس، تبادل المشتقات ومحاسبة التحوط.
جاءت هذه التعديلات للتخفيف من متطلبات التوقف عن محاسبة التحوط عندما تكون المشتقة المالية والمحددة كأداة تحوط قد تم استبدالها ضمن ظروف معينة، كما وضحت هذه التعديلات أن أي تغير في القيمة العادلة للمشتقة المالية المحددة كأداة تحوط الناشئ عن التبادل يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار عند تقييم وقياس فعالية التحوط.

التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٠) و (١٢) - القوائم المالية الموحدة والإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية المنفصلة والمتعلقة بالمنشآت الاستثمارية.

تتعلق التعديلات الحاصلة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) بتعريف المنشآت الاستثمارية، وتتطلب تلك التعديلات من المنشآت التي ينطبق عليها تعريف المنشآت الاستثمارية عدم توحيد أعمال الشركات التابعة لها والاعتراف بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في قوائمها المالية المنفصلة والموحدة. ونتيجة لذلك تم إضافة بعض التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) للتعريف بمتطلبات الإفصاح الجديدة لتلك المنشآت الاستثمارية.

ب. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:

لم تقم الشركة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة والجاهزة للتطبيق المبكر لكن غير سارية المفعول بعد:

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:

لم تقم الشركة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة والجاهزة للتطبيق المبكر لكن غير سارية المفعول بعد:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥): الإيرادات من العقود مع العملاء.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٧)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩): الأدوات المالية (٢٠١٤): صدرت النسخة النهائية لهذا المعيار في شهر تموز ٢٠١٤ وطُرحت ما يلي:

١. تصنيف جديد لأدوات الدين المحتفظ بها بغرض تحصيل التدفقات النقدية المتعاقد عليها مع إمكانية البيع، حيث يتم تصنيفها ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٢. تطبيق نموذج الخسارة المتوقعة لاحتساب خسارة تدني الموجودات المالية وذلك من خلال ثلاثة مراحل تبدأ بتحديد خسارة التدني المتوقعة خلال الاثني عشر شهراً التالية لتاريخ الاعتراف المبني بالتسهيلات الائتمانية ومن ثم تحديد خسارة التدني في حال زيادة مخاطر التسهيلات الائتمانية بشكل جوهري وقبل أن تصبح هذه التسهيلات غير عاملة والمرحلة الأخيرة عندما تصبح التسهيلات الائتمانية غير عاملة بشكل فعلي.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٨)

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١): محاسبة شراء الحصص في العمليات المشتركة.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٦)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨): توضيح للطرق المحاسبية المقبولة للاستهلاك والإطفاء.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٦)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٤١): الزراعة - النباتات المنتجة.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٦)

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الأرباح أو الخسائر الناجمة عن بيع الأصول أو المساهمة بها بين المستثمر وشركائه التابعة أو استثماراته المشتركة.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٦)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧):

السماح للمنشآت بالمحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة، المشاريع المشتركة والشركات الزميلة أما بالكلفة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) أو باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٦)

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الجوانب الخاصة بتطبيق الاستثناء من التوحيد في الشركات الاستثمارية.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٦)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١):

المعوقات التي تواجه معدي القوائم المالية الذين يستخدمون تقديراتهم عند إعداد التقارير المالية الخاصة بهم.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٦)

تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في الأعوام ٢٠١٢ - ٢٠١٤.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١٤)

تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في الأعوام ٢٠١٠-٢٠١٢ والمتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٢) و (٣) و (٨) و (١٣) ومعايير المحاسبة الدولية أرقام (١٦) و (٢٤) و (٣٨).
(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١٤)

تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في الأعوام ٢٠١١-٢٠١٣ والمتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١) و (٣) و (١٣) ومعايير المحاسبة الدولية رقم (٤٠).
(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١٤)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩):

منافع الموظفين توضح كيفية الاعتراف بمساهمة الموظفين أو الأطراف الخارجية المرتبطة بالخدمة من حيث توزيعها على مدة الخدمة.
(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١٤)

نتوقع إدارة الشركة أن يتم تطبيق المعايير المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية الموحدة عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير أي أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) ، حيث نتوقع الإدارة أن يتم تطبيقهما في القوائم المالية الموحدة للشركة خلال الفترات المالية الذي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٧ والأول من كانون الثاني ٢٠١٨ على التوالي، (قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) والمتعلق بقياس وتبويب الموجودات المالية في إعداد القوائم المالية الموحدة في السنة المنتهية في ١ كانون الثاني ٢٠١١ بناءً على تعليمات هيئة الأوراق المالية علماً بأن تطبيقه الإلزامي في ١ كانون الثاني ٢٠١٨)، علماً بأنه قد يكون لهما أثر جوهري على المبالغ والإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة والمتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء والموجودات والمطلوبات المالية للشركة، إلا أنه من غير العملي أن يتم تقدير أثر تطبيق ذلك في الوقت الحالي بشكل معقول لحين قيام الإدارة باستكمال الدراسة التفصيلية لتطبيق هاذين المعيارين على القوائم المالية الموحدة للشركة.

٢٠. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ لنتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ ولم ينتج عن إعادة التثبيت أي أثر على الربح وحقوق الملكية الموحدة لعام ٢٠١٣.